

EKSAMENSOPPGAVE

JUS3212 - Formuerett II - Høst 2017

Dato: 19. desember 2017

Tid: Kl 10.00 - 16.00

Del 1

Firmaet Næringsbygg AS drev med utleie av eiendommer til næringsvirksomhet. Våren 2016 fikk firmaet økonomiske problemer, og tok kontakt med firmaet Aktiv Finans AS for å få bedret likviditeten. Aktiv Finans AS ga Næringsbygg AS et lån på 3 millioner kroner med pant i en av eiendommene. I forbindelse med lånet ble det utstedt et pantebrev som ble innsendt til Kartverket og tinglyst som heftelse på eiendommen 11. mai 2016. Pantebrevet var ikke et omsetningsgjeldsbrev. Noe senere, i juni 2016, overdro Aktiv Finans AS pantekravet til firmaet Profinans AS. Næringsbygg AS fikk ikke beskjed om overdragelsen, og Profinans AS fikk ikke overlevert noe pantebrev. Kort tid etter gjennomføringen av overdragelsen ble det derimot ved en feil hos Aktiv Finans AS gitt beskjed til Statens Kartverk om at panteheftelsen skulle slettes på eiendommen. Kartverket gjennomførte slettingen 20. juni 2016.

Høsten 2016 gikk både Næringsbygg AS og Aktiv Finans AS konkurs og det oppstod flere tvister. Den første tvisten involverte alle tre partene. Så vel Profinans som Aktiv Finans AS' konkursbo gjorde gjeldende panteretten overfor konkursboet til Næringsbygg AS med henvisning til tinglysningsloven § 23 første ledd, ettersom panteretten ble tinglyst 11. mai 2016. Næringsbygg AS' konkursbo avviste at panteretten kunne gjøres gjeldende, ettersom tinglysningen var bortfalt på grunn av slettingen. Profinans AS og Aktiv Finans AS' konkursbo anførte at årsaken til at panteheftelsen ble slettet fra tinglysningsregisteret, berodde på en feil hos Aktiv Finans AS, og at slettingen ikke kunne ha noen betydning for rettsvernet. Det ble vist til at de hensynene som begrunner regelen i tinglysningsloven § 23 første ledd, tilsa at rettsvernet var i behold. Næringsbygg AS' konkursbo var av motsatt oppfatning.

Det oppsto også tvist mellom Profinans AS og Aktiv Finans AS' konkursbo, idet partene ikke var enige om hvem av dem som hadde rett til pantet i fall det hadde rettsvern overfor Næringsbygg AS' konkursbo. Profinans AS hevdet at panteretten tilhørte dem i kraft av overdragelsen av pantekravet fra Aktiv Finans AS. Konkursboet til Aktiv Finans AS mente overdragelsen manglet rettsvern og at panteretten dermed gikk inn i boet.

Drøft og avgjør de to tvistene i saken.

Del 2



De to aksjeeierne i Næringsbygg AS, Peder Ås og Lars Holm, ønsket å fortsette med utleie av eiendom. I september 2016 stiftet de et nytt aksjeselskap, Fritidsbygg AS, som hadde som vedtektsfestet formål å "eie og leie ut fritidseiendommer til privatpersoner". De tegnet 50 % av aksjene hver, og samlet aksjekapital var kr. 1.000.000. Peder ble valgt til enestyre i ett år, og de var enige om at det ikke var nødvendig med daglig leder i selskapet. De var også enige om at Lars skulle få være enestyre det neste året.

Peder inngikk kontrakter om kjøp av flere fritidseiendommer på vegne av selskapet, og startet opp utleievirksomheten. I november 2016 fikk Peders sønn Tobias økonomiske problemer, og hadde behov for å få solgt sin penthouseleilighet i Storevik sentrum så raskt som overhodet mulig. Tobias spurte sin meglervenn Preben Holst om hva leiligheten kunne være verdt, og Preben svarte på SMS at den minst hadde en markedspris på kr. 10.000.000. Tobias viste SMS'n til sin far, og spurte om Fritidsbygg AS kunne kjøpe leiligheten. Peder ønsket å hjelpe Tobias, og tenkte at kanskje noen kunder ønsket urban ferie. Han undertegnet deretter kjøpekontrakt på vegne av Fritidsbygg AS, om kjøp til kr. 10.000.000 med umiddelbar overtagelse. Selskapet hadde fått et rammelån i Storevik Sparebank til kjøp av eiendommer i oppstartsfasen, så Tobias fikk raskt oppgjør.

Selv om penthouseleiligheten ble lagt ut på hjemmesiden til Fritidsbygg AS, var det ikke interesse i leiemarkedet. Peder hadde også en datter, Marthe, som etter julebesøket hos far i Storevik fant ut at hun ville bli boende i byen. Peder tenkte på den flotte leiligheten som stod tom, og tilbød henne å flytte inn vederlagsfritt, inntil det ble aktuelt med utleie. Peder nevnte ingen av avtalene med barna for Lars Holm, heller ikke på generalforsamlingen i mai 2017. På generalforsamlingen ble Lars Holm valgt til ny styreleder med virkning fra september, slik aksjeeierne hadde avtalt.

Etter en lang sommerferie startet Lars Holm arbeidet som styreleder i september 2017, og foretok da en gjennomgang av alle utleieobjektene. Han reagerte kraftig da han oppdaget penthouseleiligheten, for det var ikke slike eiendommer selskapet skulle investere i. Bygårder hadde han dårlig erfaring med etter konkursen i Næringsbygg. Han ble ikke mindre opprørt da han fant kontrakten og så den avtalte prisen og hvem som var selger, eller da han skjønnte at Marthe fikk disponere leiligheten vederlagsfritt.

Oppgave 1:

Lars gjorde på vegne av Fritidsbygg AS gjeldende et krav om at avtalen med Tobias Ås var ugyldig. Han anførte at Peder manglede kompetanse til å inngå avtalen fordi leiligheten ikke kunne anses som en fritidseiendom og som følge av slektskapsforholdet til Tobias, samt avtalens innhold. Peder og Tobias bestred anførselene, og Tobias la til at eventuelle kompetansemangler ikke kunne gjøres gjeldende overfor ham som godtroende tredjepart.

Lars fremsatte videre krav på vegne av selskapet at Peder, eventuelt Marthe, måtte betale et beløp til selskapet tilsvarende markedsleie for penthouseleiligheten, fra januar til september 2017, etter reglene i aksjeloven § 3-7. Peder og Marthe bestred at vilkårene i § 3-7 var oppfylt.

Drøft og ta stilling til de fremsatte kravene.

Oppgave 2:



Peder ble oppgitt over at det kunne bli så mye bråk av to avtaler med egne barn. Han angret på at de ikke hadde opprettet et ansvarlig selskap i stedet, for han mente å ha hørt at det var mer uformelle regler knyttet til slike selskaper. Peder ville gjerne lære av situasjonen, for det kunne jo komme nye forretningsmuligheter. Han kontaktet derfor en advokat, for å få vite hvordan tvisten omhandlet i Oppgave 1 ovenfor ville blitt løst hvis selskapet var et ansvarlig selskap (Fritidsbygg ANS). Advokaten ber deg svare på Peders henvendelse, ved å redegjøre for de reglene som ville fått anvendelse, herunder forklare forskjeller og likheter mellom de aktuelle reglene for de to selskapsformene.

Anslått tidsbruk: Del 1 - 2,5 timer, Del 2 - 3,5 timer

Oslo, 13.12.17

Margrethe B. Christoffersen

Faglig eksamensleder

